

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### **Motion Eliane Birchmeier, FDP, Gregor R. Bruhin, SVP, Karen H. Umbach, FDP, Hugo Halter, CVP: Mehrnutzen für die Stadtzuger Bevölkerung anstelle einer teuren, konflikträchtigen Zwänge- rei; Rückgabe Nutzungsrecht Gesellschaftsraum Parktower und Änderung des entsprechenden Bebauungsplans**

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 11. Dezember 2018

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. August 2016 haben Eliane Birchmeier, FDP, Gregor R. Bruhin, SVP, Karen H. Umbach, FDP, und Hugo Halter, CVP, die Motion mit dem Titel "Mehrnutzen für die Stadtzuger Bevölkerung anstelle einer teuren, konflikträchtigen Zwängerei: Rückgabe Nutzungsrecht Gesellschaftsraum Parktower und Änderung des entsprechenden Bebauungsplans" eingereicht. Sie verlangen damit die Rückgabe des Nutzungsrechts am Gesellschaftsraum Parktower und die Änderung des entsprechenden Bebauungsplans.

Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Motionstext im Anhang ersichtlich.

Wir erstatten Ihnen hierzu den folgenden Bericht:

1. Ausgangslage
  - 1.1. Motion zur Rückgabe des Nutzungsrechts
  - 1.2. Zur Umsetzung des Nutzungsrechts
  - 1.3. Benützung und Verwaltung
2. Rückgabe des Nutzungsrechts
  - 2.1. Übernahme des Gesellschaftsraums durch die STWEG
  - 2.2. Suche nach einem externen Kaufinteressenten
  - 2.3. Delegation von Umbau und Betrieb an Vertreterinnen und Vertreter der STWEG
3. Fazit
4. Antrag

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Motion zur Rückgabe des Nutzungsrechts**

An seiner Sitzung vom 30. August 2016 hat der Grosse Gemeinderat die Motion mit dem Titel "Mehrnutzen für die Stadtzuger Bevölkerung anstelle einer teuren, konflikträchtigen Zwängelei: Rückgabe Nutzungsrecht Gesellschaftsraum Parktower und Änderung des entsprechenden Bebauungsplans" dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 6. September 2016 beschlossen, mit dem Konsortium Parktower Verhandlungen bezüglich einer Übernahme des Gesellschaftsraums aufzunehmen. Am 29. August 2017 hat der Stadtrat mit Vorlage Nr. 2462 einen Zwischenbericht erstattet, mit dem die Frist zur Beantwortung der Motion um ein Jahr verlängert wurde.

Mit Vorlage Nr. 2462.1 vom 8. Mai 2018 sprach sich der Stadtrat gegen den Verkauf des Nutzungsrechts aus und führte zur Begründung aus, dass die Frage der Veräusserung oder der Nutzung des Gesellschaftsraums sich nun bereits seit 2011 hinziehe. Er begründete dies mit zahlreichen Abklärungen, die ergeben hatten, dass die entgeltliche Abgabe des Nutzungsrechts ein schwieriges Unterfangen ist. Er zeigte auf, dass alle damit verbundenen Prozesse zudem eine lange Verfahrensdauer haben und dass insbesondere die Änderung des Bebauungsplans auf dem Weg durch die Instanzen bis möglicherweise vor Bundesgericht viele Jahre dauern kann. Weiter führte er aus, dass die Veräusserung des Nutzungsrechts eine Veränderung der Wertquoten der einzelnen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer bedingt und Wertquotenveränderungen und Anpassungen jeder einzelnen Stockwerkeinheit nach sich zieht. Wertquotenveränderungen können nur einstimmig beschlossen werden, was eine Einigung unter fünfzig Parteien als aussichtsloses Unterfangen erscheinen liess.

Der Stadtrat beantragte dem Grossen Gemeinderat (GGR) aus diesen Gründen, die Motion nicht erheblich zu erklären und diese von der Geschäftskontrolle abzuschreiben. Die Vorlage wurde am 5. Juni 2018 im GGR beraten. Für den Antrag des Stadtrates, die Motion nicht erheblich zu erklären und von der Geschäftskontrolle abzuschreiben, stimmten 14 Ratsmitglieder, 15 Ratsmitglieder verlangten die Erheblicherklärung. Somit setzten sich die Motionäre durch. Dies wohl nicht zuletzt, weil sich kurz vor der Beratung des Geschäfts im GGR Vertreterinnen und Vertreter der Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) gegenüber einzelnen Mitgliedern des GGR dahingehend geäussert hatten, dass sie an der Übernahme des Betriebs samt Ausbau interessiert seien. Die FDP-Fraktion stellte an der GGR-Sitzung denn auch den Zusatzauftrag, die Option einer Übertragung des Betriebs an Vertreterinnen und Vertreter der Stockwerkeigentümergeinschaft zu prüfen. Dieser Antrag wurde nicht zum Beschluss erhoben, da der Gegenstand einer Motion nicht auf diesem Weg verändert, bzw. erweitert werden kann. Sollen Ausbau und Betrieb an eine Gruppe von Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern übertragen werden, hätte das Gegenstand eines eigenen politischen Auftrags sein müssen.

### **1.2 Zur Umsetzung des Nutzungsrechts**

Das Nutzungsrecht für den Gesellschaftsraum im obersten Stock des Parktowers ist grundbuchlich mit einem Dienstbarkeitsvertrag gesichert. Dieser hält fest, dass Benützung und Benützungzeiten in einem separaten Betriebskonzept geregelt werden sollen. Im Zuge der Umsetzung zeigte sich, dass Stadt und Grundeigentümer betreffend Ausbaustandard und Betriebskonzept unterschiedliche Auffassungen hatten und keine Einigung finden konnten. Zentraler Streitpunkt war, wer die Kontrolle über die Nutzung des Gesellschaftsraumes hat. Auch bezüglich der Öffnungszeiten des Gesellschaftsraums und darüber, was der Ausbaustandard „Edelrohbau“ beinhaltet, gab es Differenzen. Anfangs 2014 einigten sich die Stadt und das Konsortium darauf, dass sämtliche Fragen im Zusammenhang mit dem Dienstbarkeitsvertrag und der Benützung des Gesellschaftsraums, dem dazugehörigen Betriebskonzept und der Kostentragung von einem Schiedsgericht beurteilt werden sollen.

Per Schiedsspruch vom 23. Juni 2015 wurde das Betriebskonzept zum Parktower erlassen. Bezüglich Kontrolle über die Nutzung des öffentlichen Raums obsiegte die Stadt Zug und ihr wurde die Hoheit (unter gewissen Einschränkungen) über die Ausübung der Nutzung zugesprochen und dem damaligen Eigentümer der Stockwerkeinheiten, dem Konsortium Parktower, entzogen. Bezüglich Kostentragung legte das Schiedsgericht fest, dass die Stadt Zug für das zusätzliche Lüftungsgerät aufzukommen hat. Das Konsortium wurde verpflichtet, für den Endausbau des Vorraums zum Gesellschaftsraum, die Vorsatzschalen (Vorwände zur Verbesserung des Schallschutzes) sowie die Betonwand aufzukommen.

### **1.3 Benützung und Verwaltung**

Das mit Schiedsgerichtsurteil festgelegte Betriebskonzept definiert den Zweck des Gesellschaftsraums, das Benützungsrecht, den Geltungsbereich, Zuständigkeiten, Betriebszeiten und die Benützungsvorschriften. Im Speziellen sind dies:

#### **a) Benützungsrecht**

Die Einwohnergemeinde der Stadt Zug ist berechtigt, ihrer Bevölkerung, ihren Organen und Angestellten den Gesellschaftsraum des Park Towers für Anlässe kultureller und gesellschaftlicher Art zur Verfügung zu stellen.

#### **b) Maximalbelegung und Zugang**

Der Gesellschaftsraum darf von maximal 50 Personen belegt werden (brandschutzrechtliche Vorschrift). Der Vorraum darf bei Anlässen für den Empfang und dergleichen benutzt werden, nicht aber zum dauernden Aufenthalt. Liftanlage und notwendige Erschliessungs- und Zugangsflächen dürfen für den Zugang und für die Anlieferungen mitbenutzt werden. Der Vorraum dient auch der Erschliessung des Technikraums. Das Benützungsrecht am Vorraum ist zugunsten des Zugangs zum Technikraum entsprechend eingeschränkt.

#### **c) Die Betriebszeiten sind wie folgt festgelegt:**

- Montag bis Donnerstag	08:00 – 22:00 Uhr
- Freitag	08:00 – 24:00 Uhr
- Samstag	10:00 – 24:00 Uhr
- Sonntag und Feiertage	10:00 – 18:00 Uhr

Pro Tag dürfen maximal fünf Anlässe durchgeführt werden. Vorbereitungs-, Aufräum- und Reinigungsarbeiten gelten als Betriebszeit.

#### **d) Zuständigkeit und Behandlung von Gesuchen**

Für die Bewilligung von Anlässen und für die Verwaltung ist die Abteilung Immobilien zuständig. Begründeten Bedenken der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft ist Rechnung zu tragen. Die Abteilung Immobilien ist verpflichtet, jede Veranstaltung im Voraus der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft zu melden. Diese kann bei Bedenken gegen die geplante Veranstaltung eine Aussprache mit der Abteilung Immobilien verlangen.

#### **e) Einmal pro Jahr kann jede Partei eine Aussprache betreffend der Bewilligungspraxis verlangen. Alle fünf Jahre wird das Betriebskonzept überprüft und einvernehmlich an allenfalls veränderte Umstände angepasst.**

## **2. Rückgabe des Nutzungsrechts**

### **2.1 Übernahme des Gesellschaftsraums durch die STWEG**

Wie im Zwischenbericht vom 29. August 2017 dargelegt, trafen sich Vertreter des Baudepartements verschiedentlich mit Vertretern des Konsortiums. Die Preisvorstellungen abgestellt auf die

eingeholten Schätzungen von rund CHF 3.2 Mio. wurden kommuniziert und die möglichen Ablöszenarien besprochen. Ende März 2017 trafen sich die Vertreter des Konsortiums mit den beiden Delegierten der Stockwerkeigentümergeinschaft. Die Frage, ob das Nutzungsrecht von der Stockwerkeigentümergeinschaft erworben werden soll, wurde an der Stockwerkeigentümersammlung im Mai 2017 diskutiert. Am 30. Juni 2017 wurde das Baudepartement über die unterschiedlichen Meinungen der Stockwerkeigentümer orientiert. An der Stockwerkeigentümersammlung im Dezember 2017 wurde die Frage der entgeltlichen Übernahme des Nutzungsrechts nochmals eingehend diskutiert und klar abgelehnt. Auch die ausführlichen und intensiven Gespräche des Konsortiums mit einem Einzelinteressenten der STWEG brachten kein Ergebnis, wollte doch auch dieser letztendlich das Nutzungsrecht nicht übernehmen.

## **2.2 Suche nach einem externen Kaufinteressenten**

Da die Veräusserung des Nutzungsrechts an einen Dritten die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer bedingt und es nach Auffassung der Schätzer für die Veräusserung des Nutzungsrechts ausserhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft keinen Markt gibt, verzichtete der Stadtrat auf eine öffentliche Ausschreibung für den Verkauf des Nutzungsrechts des Gesellschaftsraums Parktower. Im Bericht und Antrag vom 8. Mai 2018 (Nr. 2462.1) führte er die Gründe dafür aus. So würde eine Veräusserung an einen Dritten Wertquotenveränderungen und Anpassungen jeder einzelnen Stockwerkeinheit nach sich ziehen, was einen einstimmigen Beschluss unter fünfzig Parteien als aussichtslos erscheinen liess. Mit einem Kaufwilligen könnte lediglich ein Vorvertrag abgeschlossen werden, da zunächst der Bebauungsplan in einem ordentlichen Verfahren angepasst werden müsste (Vorprüfung und zweimalige Lesung im Grossen Gemeinderat). Der Vorvertrag könnte erst mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung in einen ordentlichen Kaufvertrag überführt werden. Gegen den Festsetzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung durch den Grossen Gemeinderat könnten alle potentiellen Nutzerinnen und Nutzer, mithin die gesamte Stadtbevölkerung, Beschwerde beim Regierungsrat erheben. Bei einem ablehnenden Bescheid durch den Regierungsrat ist der Weiterzug vor das Verwaltungsgericht und sogar bis vor das Bundesgericht möglich. Für den Stadtrat steht deshalb fest, dass sich mit all diesen Unabwägbarkeiten kein Käufer finden lässt.

## **2.3 Delegation von Umbau und Betrieb an Vertreterinnen und Vertreter der STWEG**

Obwohl kein parlamentarischer Auftrag für eine Delegation von Umbau und Betrieb an Vertreterinnen und Vertreter der STWEG bestand, suchte das Baudepartement im Juni 2018 mit einem Stockwerkeigentümer, einem Vertreter der Verwaltung der STWEG und einer Vertreterin der Motionäre das Gespräch.

Der Vertreter der STWEG führte als informeller Vertreter der STWEG aus, dass sich eine Gruppe von Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern gefunden habe, die bereit sei, den Betrieb zu übernehmen und auch bereit sei, Geld für den Umbau aufzubringen. Es wurde vereinbart, dass die Verwaltung möglichst rasch einen Versammlungstermin sucht, an dem eine formelle Vertretung ernannt und der Versammlung die möglichen Optionen - Veräusserung des Nutzungsrechts an die STWEG bzw. an Dritte oder die Übertragung von Ausbau und Betrieb an eine Gruppe von Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern - dargelegt werden.

In der Zwischenzeit liess das Baudepartement bei einem externen Juristen klären, ob die Stadt befugt sei, die Umsetzung des Betriebskonzeptes mittels Leistungsvereinbarung an eine Gruppe von Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern zu übertragen. Dieser kam zum Schluss, dass die Übertragung mittels einer Leistungsvereinbarung juristisch zulässig ist. Er führte aus, dass es denkbar sei, die Bewilligungskompetenz bei der Stadt zu belassen und nur den Betrieb selber zu delegieren. Weiter stellte er klar, dass an die Übertragung der Bewilligungskompetenz hohe Anforderungen zu stellen seien, da hier ein gewisser Interessenskonflikt zwischen der Bevölkerung und den Stockwerkeigentümern bestehe. Diesem könne allenfalls Rechnung getragen werden,

indem die Stadt die Leistungsvereinbarung relativ einfach kündigen und den Betrieb des Gesellschaftsraumes samt den erforderlichen Bewilligungen wie ursprünglich vorgesehen selber übernehmen könne.

Die Stockwerkeigentümersversammlung wurde auf den 22. Oktober 2018 angesetzt. Die STEWG bestimmte drei Mitglieder der STWEG als Vertreter für die Verhandlungen mit der Stadt. Allerdings beschränkte sie sich auf einen allgemeinen und nicht wie im Juni vereinbart auf einen konkreten Verhandlungsauftrag, so dass Lösungen in jedem Fall von der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft genehmigt werden müssten.

Die Vertreter der STWEG boten dem Baudepartement am 30. Oktober 2018 an, den Gesellschaftsraum zur Nutzung zu übernehmen, einschliesslich der Kosten für den Innenausbau. Für das weitere Vorgehen sahen sie vor, einen Juristen beizuziehen, der aufzeigt, wie das Betriebsreglement eingehalten werden könne und um den Zweck einer zu gründenden Aktiengesellschaft (AG) zu bestimmen. Anschliessend sahen sie vor, ein Reservations- sowie ein Schlüsselvergabesystem zu errichten, die Kosten für den Mietpreis zu ermitteln und die Hausordnung zu erstellen. Parallel dazu sollte der Ausbau zügig an die Hand genommen werden.

Am 12. November 2018 machte sich der Stadtrat ein Bild über den aktuellen Stand. Er stellte fest, dass man in der Zwischenzeit nicht weitergekommen war und dass die Delegation von Ausbau und Betrieb des Gesellschaftsraumes an Vertreter der STWEG nicht Gegenstand der Motion war und auch ein rechtsverbindlicher Auftrag der STWEG fehlte. Hinsichtlich des vorgeschlagenen Vorgehens der Vertreter der STWEG war für den Stadtrat klar, dass in einem ersten Schritt eine Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Delegation der STWEG ausgehandelt werden und der STWEG an einer Stockwerkeigentümersammlung vorgelegt werden müsste. Daher lag für den Stadtrat nahe, dass der von den Motionären und den Vertretern favorisierte Lösungsansatz einer Delegation von Ausbau und Betrieb schlussendlich scheitern könnte. Für den Stadtrat war ferner klar, dass weiterhin ein langer und steiniger Weg mit höchst ungewissem Ausgang vor den Beteiligten liegen würde. Er schloss dies auch daraus, dass die Stadt zwischen Mitte Juni 2018 und Ende Oktober 2018 von der STWEG wieder fast fünf Monate nichts gehört hatte.

### **3. Fazit**

Die Diskussionen um die Nutzung des Raums im 24. Stock des Parktowers ziehen sich nun bereits seit 2011 hin. Der Stadtrat sieht keinen Sinn darin, das wenig aussichtsreiche Verfahren noch weiter in die Länge zu ziehen. Das Konstrukt eines Nutzungsrechts kann nicht wie ein Stockwerkeigentum behandelt werden, was sich negativ auf die Marktfähigkeit auswirkt und damit einen Verkauf praktisch ausschliesst. Die Weitergabe der Nutzung in andere Hände ist besonders in Hinblick auf die aufwendig erwirkte Einigung über ein Betriebsreglement mittels Schiedsgericht kritisch zu betrachten. Der Stadtrat hat sich dazu entschlossen, dem Hin und Her ein Ende zu setzen und die Nutzung gemäss dem ursprünglichen Konzept selbst in die Hand zu nehmen. Er bezweifelt insbesondere, dass es dem Willen der Bevölkerung entspricht, wenn die Hoheit über die Benützung des Raumes in die Hände von Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern gelegt wird. Gerade dieses Verhältnis zwischen öffentlichem Interesse an der Benutzung des Raumes und dem verständlichen Ruhebedürfnis der Bewohnerinnen und Bewohner wurde in langwierigen Verhandlungen austariert. Interessenskonflikte wären vorprogrammiert. Wie dargelegt, wäre es grundsätzlich möglich, mit einem unabhängigen Rechtsträger (z.B. Verein) eine Leistungsvereinbarung zu treffen. Eine von Vertreterinnen und Vertretern der STWEG gegründete AG, die Betrieb und Ausbau mittels Leistungsvereinbarung übernehmen würde, ist nicht unabhängig. Die Stadt würde mit der Weitergabe ihres erstrittenen Rechts an die damaligen Verhandlungspartner eine seltsam anmutende Lösung herbeiführen.

Der Stadtrat hat sich über die Nutzungsmöglichkeiten des Gesellschaftsraums nochmals Gedanken gemacht. Gemäss Betriebskonzept kann der Raum für kulturelle und gesellschaftliche Anlässe zur Verfügung gestellt werden, z. B. für Geburtstage, Jubiläen, Familienfeiern, Vereinsanlässe, Sitzungen, Vorträge, Empfänge, Ausstellungen oder Vernissagen. Mit dem Umzug der Stadtverwaltung in das Verwaltungsgebäude an der Gubelstrasse 22 könnte der nahe gelegene Raum auch als Trauzimmer dienen - neben dem ordentlichen Trauzimmer im neuen Verwaltungsgebäude (normales Sitzungszimmer) und dem Gotischen Saal der Bürgergemeinde (neu angebotene Traumöglichkeit in historischem Rahmen). Damit könnte den Stadtzugerinnen und Stadtzugern ein aussergewöhnlicher Rahmen für ihren besonderen Tag angeboten werden. Zudem ist festzustellen, dass der Stadtratssaal an der Gubelstrasse 22 wesentlich weniger repräsentativ als heute ist. Auch hier kann der Gesellschaftsraum Abhilfe schaffen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass auch die Befürworterinnen und Befürworter einer Veräusserung des Nutzungsrechts den Gesellschaftsraum schon bald nicht mehr missen möchten und dass eine Investition in diesen einzigartigen Ort nachhaltig und im Sinne der Bevölkerung ist. Er hat sich deshalb entschlossen, das Nutzungsrecht selbst auszuüben und dem GGR mit Bericht und Antrag vom 11. Dezember 2018 (Nr. 2010.14) einen neuen Baukredit für den Ausbau des Gesellschaftsraums zum Beschluss vorzulegen.

Aus den dargelegten Gründen stellt der Stadtrat den Antrag, die Motion als erledigt zu erklären, da sie nicht umsetzbar ist und diese von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

#### **4. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Motion Eliane Birchmeier, FDP, Gregor R. Bruhin, SVP, Karen H. Umbach, FDP, Hugo Halter, CVP, vom 10. August 2018: Mehrnutzen für die Stadtzuger Bevölkerung anstelle einer teuren, konflikträchtigen Zwängerei; Rückgabe Nutzungsrecht Gesellschaftsraum Parktower und Änderung des entsprechenden Bebauungsplans als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben

Zug, 11. Dezember 2018

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilage:

- Motion Mehrnutzen für die Stadtzuger Bevölkerung anstelle einer teuren, konflikträchtigen Zwängerei: Rückgabe Nutzungsrecht Gesellschaftsraum Parktower und Änderung des entsprechenden Bebauungsplans

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementsvorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51.